

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Semakin berkembangnya pembangunan akhir-akhir ini, khususnya dalam pembangunan perumahan disebabkan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Menurut (Andie A Wicaksono.2009) rumah adalah sebuah tempat tujuan akhir dari manusia. Rumah menjadi tempat berlindung dari cuaca dan kondisi lingkungan sekitar, menyatukan sebuah keluarga, meningkatkan tumbuh kembang kehidupan setiap manusia, dan menjadi bagian dari gaya hidup manusia.

Dalam berbagai program pembangunan, pemerintah telah menetapkan peraturan pembangunan perumahan dan pemukiman sesuai dengan kondisi tata ruang dan guna lahan agar pembangunan perumahan disuatu wilayah dapat memberi arah pada pertumbuhan wilayah, serta menggerakkan kegiatan ekonomi masyarakat. Dilihat dari gaya hidup masyarakat, ada dua tipe masyarakat dalam memilih tempat tinggal, yaitu dikarenakan *trend* dan kebutuhan. Hal ini membuka peluang bagi para pengembang (*developer*) properti untuk membangun dan mengembangkan bisnis propertinya guna memenuhi kebutuhan bagi masyarakat tersebut. Dimana para pengembang berusaha menawarkan keunggulan-keunggulan yang dimiliki dan juga cermat dalam mengamati kebutuhan atau keinginan yang sesuai dengan masyarakat.

Boyolali merupakan kabupaten yang berada di Jawa Tengah, secara geografis Kabupaten Boyolali mempunyai luas 101.510,1955 Ha yang berada pada jalur strategis Semarang-Surakarta. Pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan penduduk di kabupaten Boyolali mengalami peningkatan, tercatat di Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2014 total penduduk mencapai 967.197 jiwa. pertumbuhannya sekitar 0,35% dari tahun sebelumnya. Melihat hal ini ada sebuah peluang untuk dilakukannya investasi pembangunan perumahan mengingat kebutuhan akan rumah selalu mengikuti pertumbuhan penduduk.

Sebelum melakukan investasi, ada suatu tahapan kegiatan proyek yang sangat penting yaitu studi kelayakan (*feasibility Study*). Dilakukannya studi kelayakan agar mengetahui layak atau tidaknya investasi yang akan kita laksanakan, dan memberikan sejumlah alternatif. Maka dari itu penulis melakukan pengamatan dan survei di sekitar Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali.

Kondisi masyarakat di sekitar lokasi, mayoritas penduduk asli, tetapi ada juga pendatang dari daerah lain yang kemudian menetap. Pada umumnya mata pencarian penduduk disekitar lokasi bermacam-macam, diantaranya Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI/Polri, Pegawai Swasta, wiraswasta dll. Disimpulkan dari hasil penyebaran kuisioner banyaknya permintaan akan rumah membuat penulis ingin melakukan penelitian berupa investasi pembangunan perumahan di wilayah Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang sebelumnya, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah layak pengolahan data kuisioner permintaan perumahan yang di sebar dan diuji dengan menggunakan program *Statistical Product and Service Solutions* ( SPSS) ?
2. Berapa besar minat permintaan akan rumah di Desa Winong Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali ?
3. Berapa besar total rencana investasi pembangunan perumahan di Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali?
4. Apakah layak perencanaan investasi perumahan di Desa Winong Kabupaten Boyolali, ditinjau dari nilai *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Indeks Profitabilitas* (IP), *Payback Periode* (PP), *Return On Investment* (ROI), *Break Even Point* (BEP)?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, peneliti mempunyai tujuan yang hendak dicapai, antara lain sebagai berikut:

1. Mengetahui kelayakan kuesioner permintaan rumah yang telah di sebar, dilihat dari, Uji Kecakupan Data, Uji Validitas, Uji Reabilitas, dan Uji Korelasi menggunakan program *Statistical Statistical Product and Service Solutions* (SPSS).
2. Mengetahui minat serta jumlah rumah hunian yang diharapkan masyarakat, khususnya di Desa Winong Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali.
3. Mengetahui besarnya biaya investasi pada perencanaan investasi pembangunan perumahan di Desa Winong Kecamatan Masaran Kabupaten Sragen.
4. Mengetahui layak atau tidaknya investasi perumahan di Desa Winong Kab. Boyolali ditinjau dari nilai *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Indeks Profitabilitas* (IP), *Payback Periode* (PP), *Return On Investment* (ROI), *Break Even Point* (BEP).

### D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian tugas akhir ini diharapkan dapat dipergunakan dan memberikan manfaat kepada beberapa pihak, diantaranya yaitu:

1. Bagi Penulis, sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan sarjana di Fakultas Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Surakarta dan dapat menambah wawasan khususnya dalam keahlian dibidang manajemen konstruksi.
2. Bagi Mahasiswa, penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan untuk melakukan penelitian serupa dan menambah wawasan dalam perencanaan investasi
3. Bagi Masyarakat, penelitian ini dapat memberikan gambaran dan penjelasan untuk memilih hunian yang layak dan nyaman.
4. Bagi pelaku usaha/ pengembang, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam melakukan perencanaan investasi.

### E. Batasan Masalah

Supaya tidak terjadi perluasan di dalam pembahasan, maka diberikan batasan-batasan secara teknis sebagai berikut:

1. Kelayakan lahan untuk pembangunan perumahan dilokasi Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali mengacu pada pemetaan dinas BPN/Agraria Boyolali
2. Penelitian berdasarkan data primer yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner dilokasi kecamatan Boyolali terhadap Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI/POLRI Pegawai swasta dan Wiraswasta. Serta data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Boyolali, atau kantor dinas Kabupaten. Boyolali dan sumber media yang bersangkutan.
3. Penghasilan yang tertulis dalam kuisisioner merupakan penghasilan bersih (Netto), Untuk satu keluarga dan di khususkan untuk pembayaran rumah.
4. Kajian ekonomi keuangan yang dibahas dalam penelitian ini mengacu pada: *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Indeks Profitabilitas* (IP), *Payback Periode* (PP), *Return On Investment* (ROI), *Break Even Point* (BEP).
5. Karena banyaknya jumlah masyarakat di Kecamatan Boyolali, maka sampel kuesioner akan disebarkan kepada pegawai negeri sipil (PNS), TNI/POLRI Pegawai swasta dan Wiraswasta di sekitar Kecamatan Boyolali.
6. Ijin mendirikan bangunan (IMB), Instalasi kelistrikan dan Instalasi Air mengacu pada peraturan daerah di Kabupaten Boyolali.
7. Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) tahun 2017 dan menggunakan data Harga Satuan Pekerja (HSP) kabupaten boyolali tahun 2017